杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業

要求水準書

平成１６年４月

杉並区

目　　次

Ⅰ　施設設計・整備に関する要求水準 1
　1　前提条件 1
　2　遵守すべき関係法令等 1
　3　施設構造 2
　4　施設整備 2
　5　設備整備 4
　6　その他（外構、サイン計画、館銘板等） 4
Ⅱ　設計業務遂行に関する要求水準 4
　1　業務の内容 4
Ⅲ　建設・工事監理関連業務に関する要求水準 6
　1　業務の対象 6
　2　工事監理者の設置 6
　3　建物の施工を請け負う建設業者に関する資格要件 6
　4　業務期間 7
　5　業務の内容 7
Ⅳ　運営業務に関する要求水準 10
　1　業務の目的 10
　2　ケアハウス運営に関する仕様等 10
　3　維持管理の基本的な考え方 11
　4　運営事業の監査 11
　5　施設の賃借料について 11

Ⅰ　施設設計・整備に関する要求水準

１　前提条件

施設設計・整備に関わる前提条件は以下のとおりである。

（１）本事業の概要

区は、杉並区井草三丁目１３番の敷地（敷地面積：２，４７９．１２㎡）に全室個室でグループケアユニットを採用した構造を原則として、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受けた、特別養護老人ホームと同等の介護サービスを提供する、介護強化型ケアハウスを整備、運営する杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業を実施する。

（２）事業予定地、敷地条件

ア　事業建設予定地：杉並区井草三丁目１３番

イ　敷地面積：　２，４７９．１２㎡

ウ　用途地域：第一種低層住居専用地域
　　準防火地域
　　第一種高度地区
　　建ぺい率：５０％
　　容積率：１００％
　　建築高さ制限：１０ｍ

エ　文化財保護法第５７条の２第１項の「周知の埋蔵文化財包蔵地」

（３）地質調査

地質調査は、契約締結後に事業者の負担で実施することとする。直接基礎の場合は、載荷試験とし試験結果の×０．８且つ１０ｔ以下とする。

（４）所有権移転・賃貸借開始時期

平成１８年3月1日

２　遵守すべき関係法令等

本事業の実施にあたっては、関係法令及びその関連施行令、条例、規則等を遵守するとともに、各種要綱並びに基準等についても要求水準書と照らし合わせて、その条件を満たすこととする。

１　老人福祉法
２　社会福祉法
３　介護保険法
４　都市計画法
５　建築基準法
６　消防法
７　地方自治法
８　高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
９　文化財保護法
10　建築物における衛生的環境の確保に関する法律
11　廃棄物の処理および清掃に関する法律
12　騒音規制法

13　振動規制法
14　労働安全衛生法
15　電気事業法
16　エネルギーの使用の合理化に関する法律
17　東京都建築安全条例
18　東京都福祉のまちづくり条例
19　東京都高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
20　東京都火災予防条例
21　杉並区まちづくり条例
22　杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱
23　その他関係法令および条例等

３　施設構造

鉄筋コンクリート造で耐震上の重要度係数は全て１．２５とする。また、階下への騒音等の対策として公営住宅整備基準における性能評価等級水準（等級２）による。

４　施設整備

（１）施設整備の基本的な考え方

全室個室（夫婦部屋数については、事業者提案によります。夫婦部屋は、必ず設置が必要なものではありません。）としユニットケア方式を採用した定員６０名程度のケアハウス。１０名程度のグループをユニットにした構造で整備され、特別養護老人ホームと同等の介護サービスを提供する介護強化型ケアハウスとする。

（２）補助金を受けることを前提とした整備推進

施設譲渡を受ける時点（平成１８年3月）で、「老人福祉法」に定める「軽費老人ホーム」に対する「社会福祉施設等施設整備費補助金」及び「社会福祉施設等設備整備費補助金」を申請し、受給することを目指す。そのため、「軽費老人ホームの設備及び運営について」（昭和47年社老第17号社会局長通知）にある「軽費老人ホーム設置運営要綱」の基準を満たすようにすること。

（３）敷地活用、施設配置等の考え方

隣接住宅等へ配慮した配置計画とすることはもとより、周辺環境や地球環境にも配慮した環境にやさしい計画内容とすること。

（４）仕上計画

周辺環境との調和を図り、維持管理保守を配慮し、清掃しやすくかつ管理しやすい施設となる仕上計画とする。

また､揮発性有機化合物の室内濃度測定を第三者の専門業者に委託して室内濃度を測定し、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認し、報告すること。なお、測定物質は以下のとおりする

・ホルムアルデヒド　１００μｇ／㎥（０．０８ppm）
・トルエン　２６０μｇ／㎥（０．０７ppm）
・キシレン　８７０μｇ／㎥（０．２０ppm）
・アセトアルデヒド　４８μｇ／㎥（０．０３ppm）

・エチルベンゼン　３，８００μｇ／㎥（０．８８ppm）
・スチレン　２２０μｇ／㎥（０．０５ppm）

（５）ユニバーサルデザイン

高齢者等が施設を不自由なく安心して利用できるようにするため、「ハートビル法」及び「東京都福祉のまちづくり条例」等を満足させることはもとより、全ての利用者が施設を快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮する。ただし、

（６）想定される諸室等

居室、共同生活室（ユニット毎に入所者が談話・娯楽・集会室及び食堂として使用する部屋）／機能訓練室、居室便所、共同浴室／脱衣室、個人浴室、医務室（健康管理室）、洗濯室／汚物処理室、調理室（厨房）、厨房食品庫、厨房控室、事務室、相談室、スタッフ控室、宿直室、便所、玄関／下足室、廊下、内部階段、エレベーター、車庫、避難空地等

（７）居室等の機能及び性能

ア　ユニットケアを前提とした居室配置をすること。ユニット当りの居室数は１０程度とするが、具体的にはサービス内容とともに提案すること。
イ　居室当りの面積は、15.63㎡（ 収納スペース、洗面所等を除いた有効面積は13.20㎡）以上とすること。
ウ　居室には必ず洗面所をつけること。便所も個室毎に設置することが望ましいが、少なくとも、ユニット毎に使いやすい所に必要と思われる数だけ設置すること。
エ　各居室の出入口は要介護高齢者に配慮した構造とし、引き戸等にすること。
オ　夫婦部屋の設置については、区としては想定していない。事業者の稼働率の想定に基づき提案すること。
カ　サッシのクレセントは鍵付とすること。
キ　ユニット毎に入所者が談話・娯楽・集会室及び食堂として使用することが可能な部屋（以下「共同生活室」という。）についてはリビング・ダイニングの機能を持たせ、調理施設を設置すること。日常的には、飯炊きと食器の洗浄・収納を行うことを想定している。
ク　浴室は、介護度が低い人が安心して一人で入浴できる設備を必要なだけ設けること。また、介助を要する利用者も入浴できる設備を設置すること。
ケ　利用者が入浴する際の脱衣室等には脱衣箱を設置すること。
コ　浴室、調理室（厨房）、厨房食品庫の使用方法はウェットタイプとして使用することを想定して仕上げること。
サ　入居者用の洗濯室については、必要なだけ設置すること。
シ　玄関、廊下等の共用部分の全てと、車椅子利用を前提とした居室は、車椅子対応の仕様設定（廊下幅や床・巾木・壁等）をすること。また、共用部分だけでなく施設全体にわたり手摺の設置等の安全対策を施すこと。
ス　玄関には下足箱を設置すること。
セ　ユニットケアの導入により、介護の必要な高齢者であっても、集団生活を余儀なくされるのではなく、個人生活を営むことのできる施設とし、内装の仕上等は、いわゆる「施設」的なものは避けること。また、居室については、これまでの生活との連続性を考慮し、入居者が希望する家具等の持ち込みが可能なスペースを確保すること。
ソ　各ユニットの共同生活室は、家庭のリビング・ダイニングのようなリラックスできる

生活空間となるよう工夫すること。

5　設備整備

（１）設備整備の基本的な考え方

施設･設備の保守及び維持管理は､事業者の責任と負担で行うことが前提条件であるため、省エネルギー、環境への配慮（エコ電線）及び保守管理の容易性や効率的な提案をし、事業者の経験と創意工夫を十分に活かすこと。

（２）附帯設備等

本事業で区の負担で事業者が調達・設置すべき設備は以下のとおりとする。なお、それ以外のものについては、事業者が自ら負担し調達・設置すること。

昇降機設備、特別浴槽用機械装置、浴室リフト／個人浴室、空調設備、換気設備、非常照明、消防設備（スプリンクラー、自動火災報知設備、煙感知機、誘導灯等消防法及び同法施行令の規定により設置を義務づけられているもの。消火器は除く。）、給排水設備、衛生設備、電気設備、避難設備、厨房設備、電話設備、テレビ共聴設備、放送設備、ナースコール、厨房設備、洗濯設備、ガス瞬間湯沸器、暖房・洗浄便座、電気温水器（居室）、ベッド（居室）、収納クローゼット（居室）、

（３）設備の機能及び性能

ア　昇降機設備については、１１人乗り寝台対応型又は乗用１３人乗りを１基、及び小荷物専用昇降機１基を設置すること。
イ　２４時間対応の空調換気設備を設けること。
ウ　２４時間居室及び共同生活室に給湯できる設備を設けること。
エ　ナースコールを居室、便所、浴室、その他必要と思われる場所には全てつけること。
オ　居室については、ベッドと収納クローゼットを設置すること。なお、ベッドについては、介護用として使用できるものにすること。
カ　要介護者も含む高齢者の居住施設として相応しい避難設備・消火設備を設けること。
キ　共同浴室は特別浴槽用機械装置を設置すること。
ク　緊急時に備え、居室等、施設内に一斉放送できる設備を設置すること。
ケ　給水管、給湯管は防錆対策としてステンレス管とすること。

6　その他（外構、サイン計画、館銘板等）

外構、サイン計画、館銘板、植栽等の設置も含めて事業範囲とする。

なお、隣地と接する区所有の塀（約４１m）は撤去し、新たに築造すること。また、外構については隣家とのプライバシーを配慮すること。

II　設計業務遂行に関する要求水準

1　業務の内容

（１）業務期間

設計業務の期間は、平成１８年３月の所有権移転・賃貸借開始時期に間に合わせて計画することとするが、具体的な設計期間については事業者の提案（建設計画）に基づき基本協定締結時において定める。

（２）業務範囲

事業者は、提案書に従って設計業務を行う。

本施設等の設計業務履行のために必要となる業務は、区が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施する。

文化財保護法第５７条の２第１項の「周知の埋蔵文化財包蔵地」であるため、同法に基づく建築・土木工事等を行う場合の一切の手続は区が実施する。なお、平成１６年３月に区が実施した遺跡試掘調査の結果、遺跡は発見されませんでした。

（３）設計体制づくりと責任者の設置と進捗管理

事業者は設計業務の責任者を設置し、実施体制と合わせて設計着手前に区に通知する。

なお、第三者に委託する場合、速やかに当該設計者の商号又は名称、所在地及び代表者氏名を、区に通知するものとする。この場合、当該第三者の行為は全て事業者の行為であるとみなして、事業者がその責任を負うものとする。

（４）実施設計に関する実施状況の確認

民間事業者は、設計内容について、適宜区と打ち合わせを行い、設計完了時には区の確認を受けること。

（５）実施設計に関する書類の提出

ア　建築（総合）
仕様書、仕様概要書、仕上表、面積表及び求積表、敷地案内図、配置図、平面図（各階）、断面図、立面図（各面）、矩計図、展開図、天井伏図、平面詳細図、部分詳細図、建具表等

イ　建築（構造）
構造設計図、伏図（各階）、軸組、各部断面図、標準詳細図、各部詳細図、構造計算書、仕様書 等

ウ　電気設備
仕様書、敷地案内図、配置図、受変電設備図、非常電源設備図、幹線系統図、動力設備系統図、動力設備平面図（各階）、弱電設備系統図、弱電設備平面図（各階）、火報等設備系統図、火報等設備平面図（各階）、エレベーター・エスカレーター等の設備図、屋外設備図、各種計算書 等

エ　給排水衛生設備
敷地案内図、配置図、給排水衛生設備配管系統図、給排水衛生設備配管平面図（各階）、消火設備系統図、消火設備平面図（各階）、汚水処理設備図、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備、各種計算書 等

オ　空調換気設備
敷地案内図、配置図、空調設備系統図、空調設備平面図（各階）、換気設備系統図、換気設備平面図（各階）、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、各種計算書 等

カ　確認申請図書（控）
建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備 等

キ　特別の法令上の手続き等の図書（控）
許認可申請に係わる手続き、防災評定に係わる手続き、構造評定に係わる手続き、材料・工法・性能の認定に係わる手続き 等 （該当するもの）

ク　特殊分野の設計の図書

敷地造成設計、外構・造園設計、ランドスケープ設計、サインの設計、その他特別の建築・設備設計 等 （該当するもの）

ケ　特別の資料
施設の維持管理に関連する資料、透視図、特別に詳細な設計説明資料、その他特別の建築・設備設計に必要な資料 等 （該当するもの）

コ　関係者への説明の資料
近隣住民・市民団体・各種利益団体など第三者への説明資料、その他特別の計画説明資料 等 （該当するもの）

サ　その他の図書（控）
特殊構造の採用に伴う専門機関の認定及び評定 等 （該当するもの）

シ　工事の数量等が把握できる資料
建築（総合)、建築（構造)、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備 等

（6）設計責任者の設置と進捗管理

設計の進捗管理は事業者の責任において実施する。

（7）設計変更について

区は、必要があると認める場合には、書面により、事業者に対して本件施設の設計変更を求めることができる。ただし、工期及び設計業務期間の延長を伴う設計変更、又は募集要項若しくは提案書を逸脱する設計変更である場合は、変更を拒否することができる。

また、事業者がこれを承諾した場合にあっては、当該設計変更により生じる追加的費用については、区の負担とし、当該設計変更により工期の延長を行わざるを得ない場合は協議により新たな工期を定める。

上記以外の設計変更である場合は、協議の上、当該変更の当否を決定するものとする。また、当該設計変更を行うことにより生じる追加的費用については、当該設計変更が防災上の措置として不可欠である等の合理的根拠を有する場合には事業者の負担とし、そうでない場合には区の負担とする

III　建設・工事監理関連業務に関する要求水準

1　業務の対象

募集要項､提案書及び実施設計図書に基づき本件施設の施工及び設備整備を行うとともに、仮設、施工方法その他本件施設を完成させるために必要な一切の手段については、自らの責任において行うものとする。

2　工事監理者の設置

事業者は、本件施設に関する工事の着工前に、工事監理者を設置し、速やかに当該工事監理者の氏名及び経歴を甲に対して届け出るものとする。

なお、工事監理者をして、建築工事監理指針、電気設備工事監理指針及び機械設備工事監理指針（全て国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の最新版に限る。）等に準拠した工事監理を行うものとする。

3　建物の施工を請け負う建設業者に関する資格要件

当該施設の建物の施工を請け負う建設業者については､下記資格要件を満たすこと｡また、施工を請け負う建設業者名等を区に届け出て確認を受けるものとする。

ア　地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）に該当しないものであること。
イ　「平成１５・１６年度杉並区建設工事等業者登録名簿」に登録している者で、指名停止期間中でない者であること。
ウ　建設業法第３条の規定に基づく土木建築一式工事につき特定建設業の許可を得ていること。なお、昇降機については建物の施工を請け負う建設業者が機械器具設置工事の許可を受けている事業者に請け負わせること。

4　業務期間

（１）施設譲渡時期

竣工検査、備品の搬入等を行い、平成１８年３月に所有権移転・引渡しができるようにすること。

（２）建設期間

具体的な建設期間については、事業者の提案(建設計画)に基づき基本協定に定める。

（３）業務期間の変更

ア　工期の短縮

事業者は、自らの責任及び費用において、工期の短縮を行うことができる。この場合、区と協議により新たな工期を定めるものとする。

イ　区の責め帰すべき事由による工期の延長

事業者は、区の責めに帰すべき事由により工期を遵守することが困難になった場合には、協議により新たな工期を定めるものとする。当該延長により生じた合理的な追加的費用(直接工事費のほか､維持管理に係る費用及び金融費用を含む｡)については、区の負担とする。

ウ　区の責めに帰すべき事由以外による延長

事業者は、区の責めに帰すべき事由以外（災害その他の不可抗力が生じた場合、本件土地に軟弱地盤、湧水、土壌の汚染、不発弾等、本件施設の施工の妨げとなる隠れたる瑕疵が存在した場合等を含む｡）により工期を遵守することが困難になった場合には、当該事由を記した書面により、区に対して工期の延長を請求することができる。この場合、協議により当該工期の延長の当否及び新たな工期を定めるものとする。

当該延長により生じた合理的な追加的費用については、事業者の負担とする。

5　業務の内容

（１）基本的な考え方

ア　基本協定に定める期間内に本施設等の建設工事を実施する。
イ　基本協定に定められた本施設等の建設及び附帯設備の整備履行のために必要となる業務は、基本協定において区が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施する。
ウ　施工計画策定にあたり留意すべき項目及び区の承認を得る必要のある事項
① 関連法規を遵守し、建設工事安全工事指針、建設工事公衆災害防止対策要綱、建設副産物適正処理推進要綱等の関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定する。
② 騒音、悪臭、光害、電波障害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣の生活

環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施する。
③ 近隣対応について、事業者は区に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
④ 近隣へ工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間の了承を得る。
⑤ 工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動）を行う。
⑥ 騒音振動の伴う工事は原則日祝日には実施しない。

（2）着工前業務

ア 建築工事に伴なう各種申請業務の確実な実施

建築確認申請等建築工事に伴う各種申請の手続を、事業スケジュールに支障がないように実施する。

イ 調査・準備等

着工の前に周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。また、近隣地区住民との調整及び周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解、安全確保を図る。

ウ 施工計画書の提出

事業者は建設工事着手前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、下記の書類と共に区に提出して、承認を得る。

＜ 着工時の提出書類＞

① 工事実施体制：2 部
② 工事着工届（工程表を添付） ：2 部
③ 現場代理人及び主任技術者等届（ 経歴書を添付）：2 部
④ 承諾願（仮設計画書） ：2 部
⑤ 承諾願（工事記録写真撮影計画書） ：2 部
⑥ 承諾願（施工計画書） ：2 部
⑦ 承諾願（主要資機材一覧表） ：2 部
⑧ 報告書（下請業者一覧表）：2 部

＊ ただし、承諾願については、工事監理者に提出してその承諾を受けたものを工事監理者が区に提出・報告する。

（3）建設期間中の業務

ア 各種関連法規および労働安全衛生法、同規則等を遵守し、事業者が作成した設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。事業者は工事現場に工事記録を常に整備する。

イ 工事施工においては区に対し、以下の事項に留意すること。

① 事業者は、工事施工状況を毎月区に報告すると共に、区の要請があれば随時報告を行う。また、区から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行う。
② 区は、施工状況等を自ら実地において確認することができるものとする。

ウ 工事施工においては近隣に対し、以下の事項に留意すること。

① 工事中の近隣住民への安全対策については万全を期す。
② また、工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び調整を十分に行う。

エ 事業者は提案書、設計図等をもとに附帯設備等を所定の位置に搬入・設置する。

オ 事業者は建設期間中に下記の書類を該当事項に応じて遅滞なく区に提出する。

＜ 施工中の提出書類＞
① 承諾願（機器承諾願） ：2 部
② 承諾願（残土処分計画書）：2 部
③ 承諾願（産業廃棄物処分計画書） ：2 部
⑤ 承諾願（主要工事施工計画書） ： 2 部
⑥ 承諾願（生コン配合計画書） ：2 部
⑦ 報告書（各種試験結果報告書） ： 2 部
⑧ 報告書（各種出荷証明） ：2 部
＊ ただし、承諾願については、工事監理者に提出してその承諾を受けたものを、工事監理者が区に提出・報告する。
カ その他
① 工事中の第三者に対する損害については事業者が責任を負う。
② 事業者は、事業予定地を善良な管理者としての注意義務をもって管理する。

（4）竣工後の業務
ア 事業者による竣工検査
① 事業者は、事業者の責任及び費用において、竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等を実施する。
② 竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の実施については、事前に通知する。
③ 区は事業者が実施する竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等に立会ことができる。
④ 事業者は、区に対して竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。
イ 区による買取検査
① 事業者による竣工検査の報告を受けた場合、区は本件施設が募集要項、提案書又は実施設計図書の内容を逸脱することなく建設されていることを確認する。
② 区は、買取検査の検査事項及び方法について、あらかじめ事業者と協議を行い、買取検査の実施に先だって、当該検査事項及び方法を通知する。なお、事業者は買取検査の実施に協力しなければならない。
③ 買取検査の結果、本件施設の状況が、募集要項、提案書又は実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、その是正を求めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。
ウ 事業者は、区による買取検査済み通知に必要な下記の竣工図書を提出する。
＜竣工時の提出書類＞
① 機器完成図…1 部
② 関係官公署手続書類及び検査書類…各 1 部
・建築確認済書
・建築基準法の規定による届出（変更、工事監理者届、工事施工者届、建築検査済書等）
・消防に関する届出（防火対象物使用届、消防用設備等着工届、検査結果通知書等）
・その他
③ 工事記録写真…１部
④ 試験成績書…1 部
⑤ 備品付属品鍵類（各リスト共）…各１部
・工事別製品メーカー一覧表

・備品・付属品・鍵リスト
⑥　各業者責任者一覧…1 部
⑦　機器材料製造者等連絡先名簿…1 部
⑧　各製品保証書…1 部
⑨　取扱説明書…1 部
⑩　工事の数量が把握できる内訳書…1 部
⑪　竣工図（第２原図、Ａ－2 見開き製本、Ａ－3 見開き製本、CAD ﾃﾞｰﾀ）…各 1 部
⑫　施工図（Ａ－2 見開き製本）…１部
⑬　マイクロフィルム（台紙支給）
⑭　施設台帳（区仕様）…1 部
⑮　フロン使用機器管理台帳・フロン使用機器購入報告書

エ　事業者は、ウ項で規定した書類（什器備品カタログを除く）について、区に対して著作権及び著作者人格権が行使されないよう措置する。

Ⅳ　運営業務に関する要求水準

１　業務の目的

事業者は、自らの経験と創意工夫を活かして整備した施設を、区へ譲渡した後に賃借により使用し、区民に対する質の高い社会福祉サービスの提供を実現する。

また、質の高いサービスを継続的に提供するためには、施設を良好な状態に維持していくことが重要であり、施設の賃借者として建物・建築設備等の点検、保守、補修、取替、清掃等を合わせて行う。

２　ケアハウス運営に関する仕様等

（１）施設規模

定員は６０名程度とする。

（２）事業推進の要求条件

ア　以下の通知及び基準を最低限満たしている必要があります。
①　軽費老人ホームの設備及び運営について（昭和４７年社老第１７号社会局長通知）
②　軽費老人ホームの設備及び運営について（昭和４７年社老第２４号社会局老人福祉課長通知）
③　指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成１１年厚生省令第３７号）

イ　介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同様の介護サービスを提供できるようにすること。

（３）提供するサービス水準

ア　事業者は、本件事業の実施における職員配置を３対１以上とする。

イ　事業者は、ケアハウス事業の運営を行うにあたっては、契約書（案）の賃貸借契約書別紙２「事業評価報告」の「Ⅰ　福祉サービス提供の基本方針」に規定する性能要件を十分満たすこと。

ウ　入居者は、原則要介護度１以上の杉並区民を優先に受け入れること。ただし、入所者の要介護度が改善した場合は例外とする。

エ　ユニットケアを採用し、入居者１０人程度を単位とした小規模のユニットをつくるこ

と。

3　維持管理の基本的な考え方

事業者は施設の賃借者として建物・建築設備等の維持管理及び保守を行うものとし、かかる費用は事業者の負担とする。また、貸借物件が汚損、破損又は滅失した場合には、その事由が事業者及び事業者の使用人並びに運営事業の利用者によるものである場合には、原状に復するものとする。

なお、貸借物件の床、柱、屋根、天井、壁等本件施設の基本構造部及び基本付帯設備に係る大規模修繕を行う必要が生じた場合は、区の責任及び費用において当該大規模修繕を行うものとする。

4　運営事業の監査

事業者の提供するサービスの質の向上を目的として、契約書（案）の賃貸借契約書別紙２「事業評価報告」を、年に１回、区へ報告する。

5　施設の賃借料について

賃借料は区が本件施設（建物・土地）及び付属初度設備の賃借料を設定し、事業者に賃借する。賃借料は以下により算出することを予定する。

（１）建物及び付属初度設備

施設の買取価格から補助金を差し引いた額を２０年間で均等償還するとし、その金額を１２ヵ月で除した額に稼働率を乗じた額を月額賃借料（建物及び附属初度設備）とする。

（施設買取額－買取費補助）÷２０年間÷12ヵ月×稼働率＝月額賃借料（建物及び附属初度設備）

（２）土地

土地評価額に２％を乗じた額を１／３に減額し、その金額を１２ヵ月で除した額に稼働率を乗じた額を月額賃借料とする。

土地評価額×２％×1／３÷１２ヵ月×稼働率＝月額賃借料（土地）

（３）施設の利用料の管理費について

介護強化型ケアハウスの利用者利用料の管理費については、事業者が施設賃借料として区に支払う額を利用者が負担することとする。